

Borger Withs gate 19



Velkommen til

Borger Withs gate 19



Salgsoppgaven produsert 5. juni 2025

Sandaker

Delikat og gjennomgående 3-roms m/sørvestvendt balkong. Kjøkken og bad fra '16. Åkonto fyring/V.vann. Vinduer fra '23.

Prisantydning	5 200 000,-
Fellesgjeld	272 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 481 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 366,-
BRA-i	53 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1955

Megler	Lilliann Tronshaug
Telefon	452 51 612
E-post	l.tronshaug@nordvikbolig.no







Kort fortalt

VELKOMMEN TIL BORGER WITHS GATE 19

- Her får du en delikat leilighet med nydelig, solrik balkong. Leiligheten byr på en gjennomgående planløsning med stue og kjøkken i åpen, sosial løsning med plass for sofagruppe og spisebord, bad og to gode soverom. Leiligheten ble vesentlig oppusset i 2016 med overflater, bad og kjøkken. I tillegg er det store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp.

- Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i tilbaketrukket og rolige omgivelser med kort vei til kollektivtransport, servicetilbud og grøntområder.

FASILITETER

- Gjennomgående 3-roms
- Sørvestvendt balkong
- Vinduer og balkongdør 2023
- Àkonto varmtvann og fyring inkl. i fk.
- Kort vei attraktive Torshov og Storo
- Sentral beliggenhet med alt av servicetilbud i nærheten
- 2 boder

Arealer og innhold

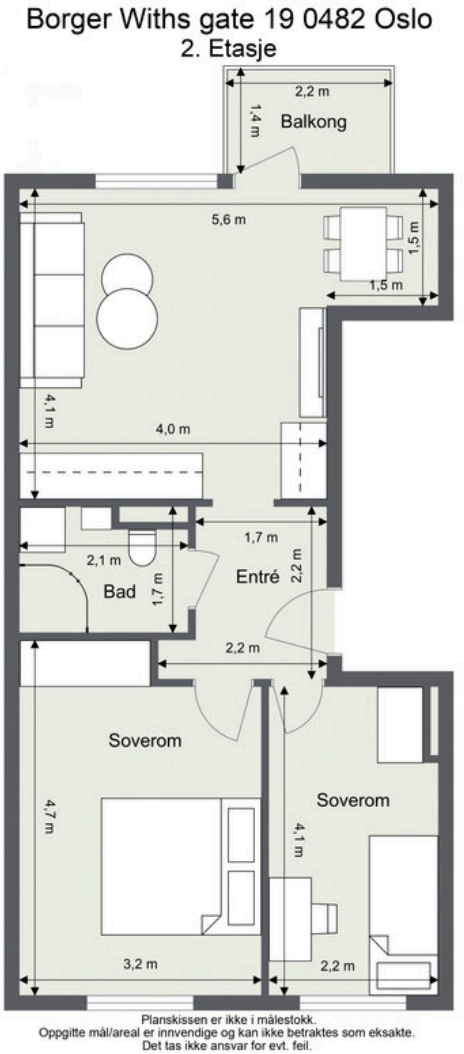
BRA-i:	53 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	59 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, bad, to soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 3 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 kvm.



Forklaring av bilde/rommet











































Informasjon

Borger Withs gate 19

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0129/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Borger Withs gate 19, 0482 OSLO
Gnr 79, bnr 10 i Oslo kommune
Andelsnr 17 i Åsenbygg Borettslag, org.nr. 950427949

Selger
Harald Magnus Frengen

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)
272 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 472 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 481 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 490 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, bad, to soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 3 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, bad, to soverom og åpen stue-/kjøkkenløsning.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 3 kvm og en loftsbod på ca. 3 kvm med 10 kvm gulvareal.

Standard

Entré
Lys og innbydende entré med rom for oppheng av yttertøy. Entréen er et fint første møte med denne flotte leiligheten. Her er det pene, delikate overflater og enstavs gulv som går igjen i alle rom.

Stue
Pen og tidsriktig stue med delikate fargevalg og en behagelig atmosfære. Stuen har store vindusflater som sørger for godt med naturlig lys og et herlig, grønt utsyn. Leiligheten har en sosial planløsning, med åpen stue-/kjøkkenløsning. Her er det plass til både sofa og spisebord. Gulvet ble byttet i 2016 til et delikat, enstavs gulv. Stuen er nymalt nå i 2025 i en delikat beigefarge.

Fra stuen er det utgang til en herlig, solrik balkong på ca. 3 kvm. Balkongen er sørvestvendt hvor selger opplyser at det er sol fra ca. kl. 13-17. Her er det god plass til utemøbler og grill.

Kjøkken
Leiligheten byr på et lekkert og tidløst kjøkken fra 2016. Kjøkkenet er godt utformet med plass til oppbevaring og matlaging. Her er det integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kombiskap. i 2025 ble oppvaskmaskinen og stekeovnen byttet. Kjøkkenet har laminat benkeplate og slette fronter. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad
Stort og moderne bad med fliser på vegger og gulv. Badet er utstyrt med servant over innredning, sideskap, speil, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet ble renovert i 2016 i regi av borettslaget. Det er gulvvarme og naturlig

ventilasjon.

Soverom
Leiligheten kan skilte med to soverom som gir stor fleksibilitet – enten du trenger barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommene er lyse og lettmøblerte, og gir deg muligheten til å sette ditt eget preg. Begge soverommene er av god størrelse.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
Elbil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

2025:
- Malt stue og gang
- Byttet oppvaskmaskin og stekeovn

Leiligheten ble pusset opp i 2016 i følge tidligere salgsoppgave.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Oppusset bad gjennom borettslaget.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Oppusset bad gjennom borettslaget.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Oppusset bad gjennom borettslaget.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Oppusset bad gjennom borettslaget.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
- Ja. Sentralfyr gjennom borettslaget.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Vinduer er skiftet gjennom borettslaget som følge av dette.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja. Borettslaget har jevnlig vedlikehold av sentralfyr/radiatorer.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Nei. Dette gjøres vell i forbindelse med salg av boligen.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Sikkert i forbindelse med forrige salg.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering fra angjeldende byggeår. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl og pussede flater. Vinduer med 3-lags isolerglass med produksjonsår 2023. En B-30 og db-40 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull (ukjent årstall). 3-lags isolerglass terrassedør fra 2023. Utgang fra kjøkken/stue til en balkong på ca. 3m2.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Ved enkel nivellering av : Stue/kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,8cm igjennom rommet. Lite soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes. Laminat gulv gir etter noe enkelte steder.
Konsekvens/tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Radon:
Vurdering av avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Vurdering av avvik:
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Konsekvens/tiltak:
Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Det foreligger dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; Elektro- Sivert Installasjon AS. Da samsvarserklæringen er over 5 år og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak:
Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Konsekvens/tiltak:
Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov. Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk:
Vurdering av avvik:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Konsekvens/tiltak:
Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:
Apparatet er eldre enn 10 år.
Kostnadsestimat: Under 10 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner:
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende medfølger i salget:
- Vaskemaskin
- Integrerte hvitevarer
- Garderobeskap

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - lysegrønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

OBOS Prosjekt AS har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Bergvarme. Fyring og varmtvann er felles i regi av borettslaget og er inkludert i felleskostnadene.
Varmekabler på bad.

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 740 kWh med en kostnad på ca. 4000,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 366,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
- Felleskostnader: 4.152,-
- Àkonto strøm: 214,-

Àkonto oppvarming og varmtvann, internett, nedbetaling av andel fellesgjeld, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og

vedlikehold, m.m.

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene 4.331,-. Dette skyldes en justering av "Akonto strøm" ifb energiavregning.

Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd åkontobeløp. Avregning og evt. justering av àkontobeløp skjer årlig.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 310 600,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 242 399,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale med OBOS OpenNet.

Borettslaget

Om borettslaget

Åsenbygg Borettslag består av 64 andelsleiligheter og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950427949. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Fellesvaskeri og tørkerom i oppgang nr. 25.
Sykkelbod og redskapsbod med hageutstyr og grill med gass til gratis utlån for beboere.

Styrets arbeid den siste tiden:
- I 2023/2024 har styret holdt i utskiftning av vinduer og balkongdører, oppgradering av utstyr til sykkel- og redskapsbod (sykkelstativ til reparasjon og vask, samt har vi fått en elektrisk grill i gave), bytte av internettleverandør.
- Det har vært gjennomført brannvernkontroll og service av maskiner i vaskekjelleren.
- Byttet firma som tar seg av drift og service av varmeanlegget, Dråpe Entreprenør AS tar seg nå av anlegget og har allerede vært innom og utbedret anlegget.

Større utførte vedlikehold og rehabiliteringer:
2023:
- Maling av oppganger
- Fibernett
- Nye vinduer, balkongdører og naturlig ventilasjon.
2020: Ny lekeplass og sykkel- og redskapsbod. Nye utemøbler
2018: Nytt callinganlegg og ringeklokker
2017:
- Overgang fra oljefyring til bergvarme som primær energikilde.
- Utskiftning av taklamper i alle oppganger.
- Installering av nye røykvarslere i leiligheter og fellesareal.
2016: Utskiftning av rør og bad i hele borettslaget.
2015:
- Skrifte av varmtvannsberedere i fyrrom
- Skifte av ekspansjonskar i fyrrom

2014: Nye branndører på loft og i kjeller
2013: Skiftet sirkulasjonspumpe i fyrhus
2012: To nye vaskemaskiner i fellesvaskeri
2009: Skiftet el-koblber i varmtvannsberedere
2008:
- Skifte av tak.
- Beplanting rundt uteplass
2007:
- Byttet oljetank.
- Skifte av rørledninger mellom blokkene.
- Bytte av sirkulasjons ledning for varmtvann i kjelleren.
- Ny og større uteplass mellom blokkene.
- Tilsåing og beskjæring av trær.
2005: Oppgradering av fyrhus
2001:
- Luftekanaler er renset på alle bad og kjøkken.
- Utlevert/byttet brannpulverapparater og røykvarslere.
1997 - 1998:
- Rehabilitering Tilleggsisolering av fasadene med pussystem.
- Utskifting til nye entrédører.
- Isolering av loftsbjelkelag.
- Rehabilitering av uttrekksledninger.
- Markiser over øverste balkong.
1994: Kabel-Tv Utskifting og oppgradering av Kabel-TV anlegget
1993: Oljet alle vinduer utvendig
1992: Utskifting av det elektriske anlegget.

Bod:
Åsenbygg BRL har en del felles boder som styret leier ut. Bod koster 150,- pr. mnd i 2017, men kan reguleres. Fakturering av bod skjer via OBOS. Fremleie av bod er ikke tillatt. Andelseier som for tildelt en fellesbod har rett til å beholde boden så lenge man er andelseier i Åsenbygg brl.

Slukbytte:
Vedr. slukbytte, jf. styresak 17/2004: "Styret pålegger alle som skal rehabilitere badet, samtidig å skifte sluk. Utgiftene til dette, begrenset oppad til kr 8.000,-, dekkes av borettslaget." Skifte av sluk skal spesifiseres på egen faktura og beboer skal sende denne direkte til OBOS uten å betale først. I tillegg skal sendes nødvendig tilleggsdokumentasjon i form av vedlegg til fakturaen.

For mer utfyllende opplysninger se vedlagte årsberetning, protokoll, vedtekter og husordenregler.

Generalforsamlingen gjennomføres 10-14 juni. Innkallingen er sendt ut, og er vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse har en frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende.
Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 272 000,-pr. 01.05.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Lånenr: OBOS01-98208244507
Type: A
Restsaldo: 8.853.866,-
Restløpetid: 28 år 7 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,54%

Lånenr: OBOS02-98208259946
Type: A
Restsaldo: 8.882.066,-
Restløpetid: 28 år 7 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,64%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på hele eller deler av fellesgjelden.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.r

Lånenummer: OBOS01-98208244507
Restsaldo: 135.782,-
Kapitalkostnader: 791,-

Lånenummer: OBOS02-98208259946
Restsaldo: 136.216,-
Kapitalkostnader: 801,-

Fellesformue

Kr 19 950,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap fra 2024 viste et overskudd på 145 104,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad avholdes vanligvis om våren i mai/juni. Styret kaller inn via Vibbo og facebookgruppen til beboerne.

Beboere skal søke styret skriftlig om lov til å endre den originale rom inndelingen i leiligheten (for eksempel ved flytting av kjøkken ut i stue.) Ingen kan starte med dette før de har fått styrets samtykke.

Se vedlagte vedtekter pkt 5. og husordenregler for detaljert informasjon om beboernes vedlikeholdsplikter.

Dyrehold

Ønsker man å holde husdyr må det søkes til styret om tillatelse. Det er en betingelse for husdyrhold at dette ikke er til sjenanse for naboene, og det må tegnes en kontrakt hvis tillatelse blir gitt. I følge husordensregler §4.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6621667

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 670 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget populær og attraktiv beliggenhet på Sandaker/Torshov med kort vei til en rekke fasiliteter. Tilbaketrukket og rolig beliggenhet med småbarnsfamilier, barnehager og en av Oslos koseligste kafeer, Åpent Bakeri, i gangavstand.

Flere matbutikker i umiddelbar nærhet. KIWI Sandakerveien, REMA 1000 Sandakerveien og Joker Grefsenveien(åpen alle dager til 24:00!). I nærområdet finner man og Sandaker-senteret med blant annet Coop Mega, Vinmonopolet, Vitus Apotek, ARK Bokhandel og Deichmanske Bibliotek. Det er kort vei opp til Storo Storsenter, som med sine over 130 butikker og spisesteder er Oslos største kjøpesenter. Like i nærheten ligger nyetablerte Odeon Kino med 14 saler og IMAX-skjermer, samt komfortstoler for optimal kinoopplevelse!

En liten spasertur fra leiligheten befinner det seg en rekke hyggelige kaffebarer, restauranter, kaféer og kulturtilbud, med blant annet populære Soria Moria (konserter, bar/restaurant og teater) og Det Andre Teateret (improvisasjonsteater). Et populært tilskudd på Torshov er restauranten "Grisen". Denne har flott uteservering på sommerstid.

Handelshøyskolen BI i Nydalen ligger ikke langt unna og her kan man velge om man vil spasere i hyggelige omgivelser langs Akerselva eller ta korteste vei opp langs Sandakerveien. Nydalen Bryggeri og Spiseri ble i 2013 kåret til Oslos beste Gastropub.

Treningssentre i området: Fitness Express i Sandakerveien, Sats Storo og Sats Nydalen, Fitness24seven ved Storokrysset, Athletica Nydalen (på BI), Fresh Fitness Storo og EVO Nydalen.

I tillegg flere parker i området. Torshovparken og Torshovdalen ligger nærmest. Idylliske Akerselva renner noen steinkast unna. Her kan man på gang og sykkelstier spasere ned til Oslo sentrum eller følge elva oppover til marka med alle sine muligheter, sommer som vinter. Går man oppover langs Akerselva, kommer man til hyggelige badeplasser som Nydalsdammen eller lenger opp til Frysja med store flotte grøntområder og bademuligheter. Det er også kort vei til marka med hyggelige turområder som f.eks. Grefsenkollen.

Svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet (trikk 11,12 og 13). Her kan man ta trikk enten ned til sentrum eller helt opp til Grefsen/Kjelsås. 30-bussen stanser i Sandakerveien. Ellers er det kort vei til Storokrysset som virkelig er et kollektivt knutepunkt med T-banestasjon, trikk- og busstopp,samt taxiholdeplass. Lett å komme seg rundt til hele byen. I tillegg kommer du raskt opp til Gardemoen ved å ta flybussen fra Storokrysset.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men approbasjon datert 1953.

At approbasjon eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for fasaderehabilitering, nye rekkverk balkonger, datert 1998.
Det foreligger ferdigattest for modernisering av bad, datert 2016.
Det foreligger ferdigattest for utskifting av vinduer, balkongdører og lufteluker, datert 2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra byggemeldte tegninger. Kjøkkenet er flyttet ut i stue for å lage et ekstra soverom.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. S-2255 og andre sikringssoner, vannforsyningsanlegg, iht. S-5142. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og

bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/79/10:
16.12.1904 - Dokumentnr: 900230 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om generende virksomhet

24.09.2015 - Dokumentnr: 876178 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer på eiendommen
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

03.03.2025 - Dokumentnr: 242578 - Jordskifte
Jordskiftesak - 20-049513REN-JOOV/JLST Grefsen Stasjonsby
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1903 - Dokumentnr: 900110 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:79 Bnr:5

29.04.1957 - Dokumentnr: 990085 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 79, BNR. 49, 50, 51, 52, 53 OG 54

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader

og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en

som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring

mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 49 248,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 49 178,-

Samlet skal selger betale kr. 162 116,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. juni 2025

Ansvarlig megler

Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Borger Withs gate 19

Borger Withs gate 19

Nabolaget Åsen - vurdert av 147 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	5 min 0.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	13 min 1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	14 min 1.2 km
Nydalen videregående skole	960 elever	19 min 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	7 min 2.5 km

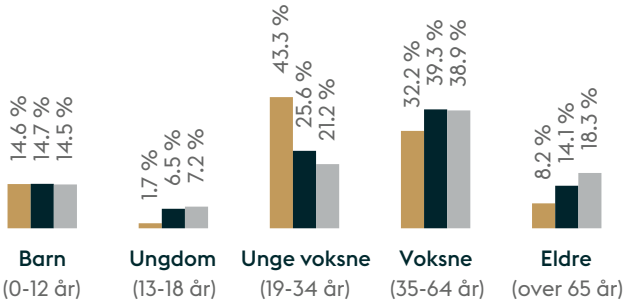
Offentlig transport

Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	4 min 0.4 km
Grefsenveien	Linje 11N, 12N	5 min 0.4 km
Storo	Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	1 min 0.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.2 km

Barnehager

Espira Grefsen Stasjon barneha...	151 barn	2 min 0.1 km
Ragnas Hage (0-5 år)	126 barn	3 min 0.3 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-5 å...	117 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsen	3 876	2 161
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil

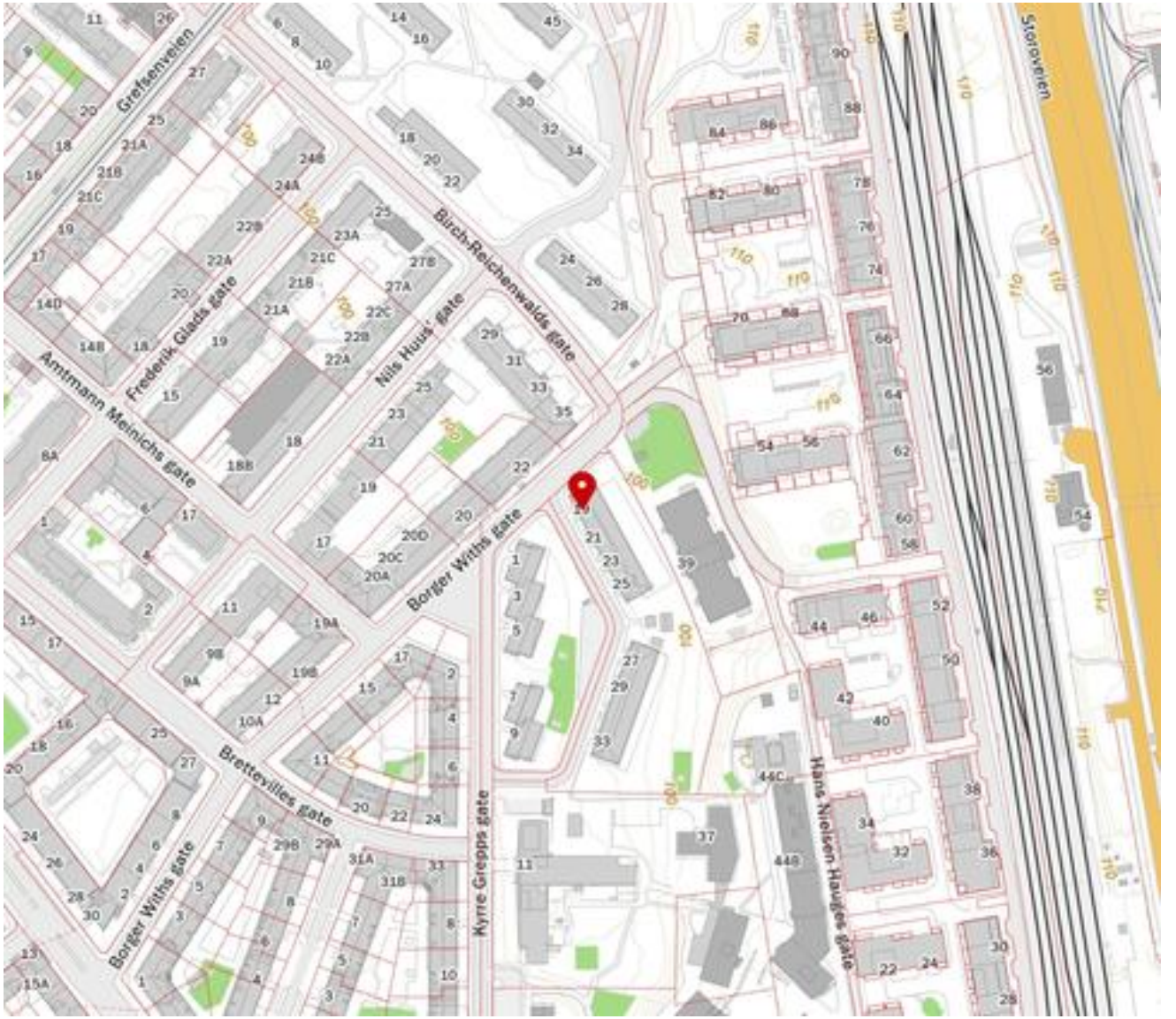
Sport

Haarklous plass	9 min
Muselunden	12 min
Sandaker Treningssenter	4 min
Fitness24Seven Storo	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Borger Withs gate 19, 0482 OSLO
OSLO kommune
gnr. 79, bnr. 10
Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 02.06.2025 **Rapportdato:** 03.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13907-3000 **Referansenummer:** UT5355

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

Borger Withs gate 19, 0482 OSLO
Gnr 79 - Bnr 10
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Borger Withs gate 19, 0482 OSLO
Gnr 79 - Bnr 10
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2.etasje og det medfølger boder.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon.
Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl og pussede flater.

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2023

En B-30 og db-40ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull (ukjent årstall). 3 lags isolerglass terrassedør fra 2023

Utgang fra kjøkken/stue til en balkong på ca. 3m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med usikre radonmålinger.
Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Bad med fliser på gulv og vegger utført i regi av borettslaget.
Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Borger Withs gate 19, 0482 OSLO
Gnr 79 - Bnr 10
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

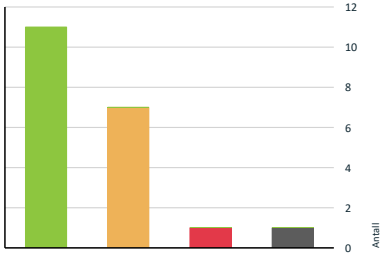
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

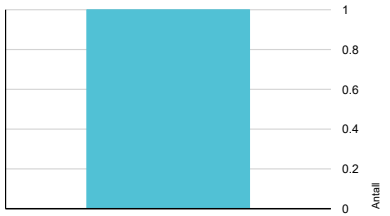
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

Borger Withs gate 19, 0482 OSLO
Gnr 79 - Bnr 10
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1955

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl og pussede flater.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2023

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

En B-30 og db-40ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull(ukjent årstall). 3 lags isolerglass terrassedør fra 2023

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra kjøkken/stue til en balkong på ca. 3m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig brukasslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Borger Withs gate 19, 0482 OSLO
Gnr 79 - Bnr 10
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue/kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,8cm igjennom rommet
Lite soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Laminat gulv gir etter noe enkelte steder

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med usikre radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Bad med fliser på gulv og vegger utført i regi av borettslaget. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert

skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Borger Withs gate 19, 0482 OSLO
Gnr 79 - Bnr 10
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

2. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Tilstandsrapport

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Borger Withs gate 19, 0482 OSLO
Gnr 79 - Bnr 10
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Vet ikke

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Vet ikke

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

   Ikke meg bekjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent Vet ikke

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; Elektro- Sivert Installasjon AS. Da samsvarserklæringen er over 5 år og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Stemplet 2011
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Borger Withs gate 19, 0482 OSLO
Gnr 79 - Bnr 10
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		3		3		7	10
2. Etasje	53			53	3		53
Kjeller		3		3			3
SUM	**53**	**6**			**3**	**7**	**66**
SUM BRA	**59**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. Etasje	Bad, Kjøkken/stue, Entré, Soverom, Soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger boder og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Det er også fellesvaskeri til bruk for beboerne iflg. eier.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Borger Withs gate 19, 0482 OSLO
Gnr 79 - Bnr 10
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Harald Magnus Frengen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	79	10	0	0	5670.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Borger Withs gate 19

Hjemmelshaver
Åsenbygg Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950427949		Obos Eiendomsforvaltning As	Harald Magnus Frengen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
17

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Sandaker nær Storo-senteret, parker, skoler m.m. Stille og rolig boligområde. Kort gange til Torshov med kafeer, Soria Moria, samt off. kommunikasjon, idylliske Akerselva og Torshovdalen med store og fine rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 5 670,90 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Malt stua og gang 2025
-Byttet oppvaskmasking og stekovn 2025

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
-Vinduer og balkongdør 2024
-Bad 2016

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
467 573	1986

Borger Withs gate 19, 0482 OSLO
Gnr 79 - Bnr 10
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	02.06.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Eier	02.06.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Ferdigattest for modernisering av bad	18.08.2016		Fremvist		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse	03.06.2025	Opplysninger på boligen	Fremvist		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring	27.06.2016	Elektro- Sivert Installasjon AS	Fremvist		Nei
Rettet opp avvik som ble observert på befaringsdag	02.06.2025	Moderne Elektro Avd. 7	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	
2	06.06.2025	Fremvist ferdigattest på badet

For gyldighet på rapporten se forside

Borger Withs gate 19, 0482 OSLO
Gnr 79 - Bnr 10
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Borger Withs gate 19, 0482 OSLO
Gnr 79 - Bnr 10
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UT5355

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
1. mai 2025

Oppdragsnummer
29-0129/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Borger Withs gate 19, 0482 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Harald Magnus Frengen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppusset bad gjennom borettslaget

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppusset bad gjennom borettslaget

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppusset bad gjennom borettslaget

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppusset bad gjennom borettslaget

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Sentralfyr gjennom borettslaget

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Vinduer er skiftet gjennom borettslaget som følge av dette

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja

Beskriv: Borettslaget har jevnlig vedlikehold av sentralfyr/radiatorer

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Dette gjøres vell i forbindelse med salg av boligen

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Sikkert i forbindelse med forrige salg

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

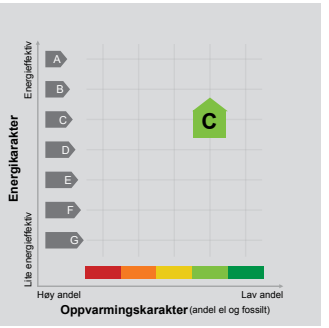
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0129/25

ENERGIATTEST

Adresse	Borger Withs gate 19
Postnummer	0482
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80198647
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-128999
Dato	02.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Liv Tomter
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

8562985 94/202 30.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.05.2025.

Boligselskap:	94 Åsenbygg Borettslag
Organisasjonsnr:	950.427.949
Andelseier:	Harald Magnus Frengen
Leieobjektnr:	202
Adresse:	Borger Withs Gt 19, 0482 OSLO
Andelsnummer:	17
Borettsinnskudd:	kr 3.900,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6621667.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Bod: Åsenbygg BRL har en del felles boder som styret leier ut. Bod koster kr 150 pr mnd i 2017, men kan reguleres. Fakturering av bod skjer via OBOS. Fremleie av bod er ikke tillatt. Andelseier som for tildelt en fellesbod har rett til å beholde boden så lenge man er andelseier i Åsenbygg brl.
- SLUKBYTTE: Vedr. slukbytte, jf. styresak 17/2004: "Styret pålegger alle som skal rehabilitere badet, samtidig å skifte sluk. Utgiftene til dette, begrenset oppad til kr 8.000,-, dekkes av borettslaget." Skifte av sluk skal spesifiseres på egen faktura og beboer skal sende denne direkte til OBOS uten å betale først. I tillegg skal sendes nødvendig tilleggsdokumentasjon i form av vedlegg til fakturaen. Alt i alt skal sendes følgende til OBOS:
- Spesifisert faktura fra autorisert rørlegger vedr. slukskifte, dokumentasjon i form av faktura som viser at beboer har pusset opp badet, kontoutskrift som viser at vedkommende faktisk har dekket utgifter til oppussing av bad, med unntak av sluket.
- TV/internett: Borettslaget har en kollektiv avtale med Obos OpenNet.
- Nøkler: Bestilling skjer via styret.
- Overgang til bergvarme: Borettslaget har iht vedtak på generalforsamling byttet ut oljefyr med bergvarme i løpet av 2017.
- A-konto strøm: Fra den 01.01.18 vil det bli innkrevd kr 325 per måned fra alle beboerne i a-kontobeløp for strøm. Første året vil beløpet være likt for alle. Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd á kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no
- Se for øvrig innkalling til generalforsamlingen for mer informasjon om borettslaget.
- Desember 2023: Det er blitt byttet ut vinduer og balkongdører i alle leiligheter i borettslaget.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208244507	A	8.853.866,-	28 år 7 md.	12		Flyt	5,54%
* OBOS02-98208259946	A	8.882.066,-	28 år 7 md.	12		Flyt	5,64%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.366,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.152,-
Akonto strøm	214,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.331,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.082,-	17.587,-	19.950,-	273.570,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS01-98208244507	135.782,-	791,-
* OBOS02-98208259946	136.216,-	801,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 272.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ola Nicolai Thelin tlf.22 86 56 97 ev. pr. e-post: ola.nicolai.thelin@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 94
Åsenbygg Borettslag

Velkommen til årsmøte i Åsenbygg Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 5. juni kl. 17:00 og lukker 9. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/94

Det holdes også et frivillig møte 5. juni kl. 17:00 , Velferdslokalet.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innføring av mulighet for bruk av gassgrill på terrasser
7. Fjerne forbud om blandebatterier fra IKEA
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Åsenbygg Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Geir André Tindevik er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Protokollvitner velges i møtet.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekket fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Styrets innstilling

Styrehonoraret har ikke blitt justert på mange år, og med et par år hvor det har vært mye arbeid velger vi derfor å justere det opp til 120.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000

Sak 6

Innføring av mulighet for bruk av gassgrill på terrasser

Forslag fremmet av:
Mads Rønning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kjære naboer, Jeg ønsker å fremme et forslag angående muligheten for å benytte gassgrill på terrassene i Borettslaget Asenbygg. Grilling er en uslåelig sommerfavoritt og kan med våre sør-vest-vendte verandaer gjennomføres i behagelig vår, sommer og høst. Jeg vil gjerne foreslå at vi vurderer å tillate bruk av gassgriller på terrassene våre. Gassgriller er viden brukt på mang en terrasse i byen vår, og ikke minst i hele verden. De er kjent for å være sikre, effektive og relativt enkle å håndtere. Ved å tillate gassgriller kan vi tilby beboerne i Borettslaget Asenbygg en økt livskvalitet og mulighet for utendørs matlaging, variert kosthold og fantastiske opplevelser på egen terrasse. Jeg mener også at vi i verste fall kan redusere verdien på leilighetene våre ved å utelukke enkelte boligkjøpere som har et krav at de ønsker mulighet for gassgrill på terrassen.

Alternativet til gassgrill er elektrisk grill, gitt at en ikke anser kullgrill med åpen flamme som et reelt alternativ. Disse gir dessverre dårligere brukeropplevelse med lavere varme, behov for stikkontakt på veranda eller lange

skjøteledninger, og er vesentlig mer kostbare hvis en skal få noe i nærheten av samme effekt som ved bruk av gass. Selvfølgelig er sikkerhet alltid vår høyeste prioritet. Jeg foreslår derfor at dersom dette forslaget vedtas, skal hver enkelt beboer settes seg inn i hvordan man behandler gass og medfølgende utstyr på en sikker måte. De/vi skal også benytte seg av gassbeholdere, slanger og annet tilhørende utstyr som er anbefalt og godkjent i Norge og som de jevnlig kontrollerer. Dette ansvaret må i likhet med alt annet av inventar ligge hos den enkelte beboer. Det er svært få til ingen ulykker ved bruk av gass i Norge og jeg ser ingen grunn til at dette skal forbys med grunnlag i sikkerhet. Det er heller ingen forsikringsmessig fraråding eller økt forsikringspremie som følge av bruk av gass.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Gassgrillforbudet oppheves.

Sak 7

Fjerne forbud om blandebatterier fra IKEA

Forslag fremmet av:
Jens Osberg og Ingvild Ottemo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedtektenes punkt 5-1 (1) har et forbud mot blandebatteri fra IKEA. Så lenge disse har tilstrekkelig/tilsvarende godkjenning og standard som andre blandebatterier, er det ingen grunn til at et slikt forbud skal gjelde i dag.

Punktet i vedtektene kan ikke begrunnes og synes å være noe som henger igjen fra gammelt av. I dag skaper punktet bare usikkerhet. Kjøkken fra IKEA er svært vanlig og trolig har mange leiligheter i Åsenbygg borettslag blandebatteri fra IKEA. Punktet bør derfor fjernes.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 5-1 (1) om forbud mot blandebatteri fra IKEA fjernes fra vedtektene.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christian Rolfsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat velges i møtet
- Kari Helga Verpe Dyrrdal

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat velges i møtet
- Kandidat velges i møtet

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Christian Rolfsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kari Helga Verpe Dyrrdal

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir André Nagvik	Borger Withs Gate 31
Styremedlem	Magnus Aspelin	Selvbyggerveien 165
Styremedlem	Kari-Helga Verpe Dyrrdal	Borger Withs Gate 19
Styremedlem	Christian Rolfsen	Borger Withs Gate 27
Varamedlem	Beate Marie Tindeland	Borger Withs Gate 31
Varamedlem	Jens Fredrik Barra Wisløff	Borger Withs Gate 31

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Geir André Nagvik	Borger Withs Gate 31
Varadelegert	
Magnus Aspelin	Selvbyggerveien 165

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på Vibbo eller på e-post asenbygg@styrerommet.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Åsenbygg Borettslag
Borettslaget består av 64 andelsleiligheter.
Åsenbygg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 950427949, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
79 10

Første innflytting skjedde i 1956. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Åsenbygg Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid
Det siste året har styret holdt i utskiftning av vinduer og balkongdører, oppgradering av utstyr til sykkel- og redskapsbod (sykkelstativ til reparasjon og vask, samt har vi fått en elektrisk grill i gave), bytte av internettleverandør.

Det er gledelig å se at velferdslokalet har blitt brukt i større grad enn tidligere år. Dugnaden gjennomført i mai 2024 ga rekordoppmøte med over 30 stk på det meste, det ble raket, kastet søppel, vasket i søppelskuret, organisert i redskapsboden, ryddet i sandkasse, luket ugress og ryddet i plantekasser, kostet og ryddet i vaskekjeller og alt av fellesområder. Også i de gamle søppelsjaktrommene ble det kastet en del oppsamlet søppel.

Det har vært gjennomført brannvernkontroll og service av maskiner i vaskekjelleren.
Vi har også byttet firma som tar seg av drift og service av varmeanlegget, Dråpe Entreprenør AS tar seg nå av anlegget og har allerede vært innom og utbedret anlegget. Effekten av dette ser vi først når kulden kommer tilbake, men vårt inntrykk og erfaring av dette firmaet er utelukkende positivt. De er på ballen og stiller opp på kort tid, de leverer god dokumentasjon på utført arbeid og er i tillegg rimeligere priset enn hva AF Gruppen var.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utskiftning av vinduer, balkongdører og naturlig ventilasjon.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Generelt vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 349 500 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åsenbygg Borettslag.

Lån
Åsenbygg Borettslag har 2 lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Åsenbygg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åsenbygg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 23. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅSENBYGG BORETTSLAG
ORG.NR. 950 427 949, KUNDENR. 94

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 483 533**	**2 279 673**	**2 483 533**	**3 576 469**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-7 712 182	521 367	241 785	559 600
Tilbakeføring av avskrivning	14	46 481	46 481	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	20 609 108	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-11 848 386	-363 645	-309 000	-266 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 086	-343	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 092 936**	**203 861**	**-67 215**	**293 600**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 576 469**	**2 483 533**	**2 416 318**	**3 870 069**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 972 604	2 741 435
Kortsiktig gjeld	-3 396 135	-257 902
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 576 469**	**2 483 533**

ÅSENBYGG BORETTSLAG
ORG.NR. 950 427 949, KUNDENR. 94

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 044 547	2 635 184	3 044 000	3 078 000
Andre inntekter		0	183 439	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 044 547**	**2 818 623**	**3 044 000**	**3 078 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-46 481	-46 481	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 750	-8 375	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-113 930	-109 340	-113 932	-121 000
Konsulenthonorar	6	-231 220	-5 553	-10 000	-10 000
Kontingenter		-12 800	-12 800	-12 800	-12 800
Drift og vedlikehold	7	-8 306 489	-454 343	-607 500	-349 500
Forsikringer		-162 108	-147 206	-162 108	-178 500
Kommunale avgifter	8	-483 479	-405 343	-483 600	-558 000
Energi/fyring	9	-107 173	-63 562	-70 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-324 111	-338 765	-354 900	-176 000
Andre driftskostnader	10	-282 070	-264 503	-260 500	-272 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 192 712**	**-1 970 371**	**-2 198 440**	**-1 866 400**
DRIFTSRESULTAT		**-7 148 165**	**848 252**	**845 560**	**1 211 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	53 985	16 088	0	0
Finanskostnader	12	-618 001	-342 973	-603 775	-652 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-564 016**	**-326 885**	**-603 775**	**-652 000**
ÅRSRESULTAT		**-7 712 182**	**521 367**	**241 785**	**559 600**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	521 367		
Fra opptjent egenkapital		-1 603 053	0		
Udekket tap		-6 109 129	0		

ÅSENBYGG BORETTSLAG
ORG.NR. 950 427 949, KUNDENR. 94

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 384 140	10 384 140
Tomt		507 010	507 010
Andre varige driftsmidler	14	278 888	325 370
Miljøbankkonto, øremerket		98 488	68 956
SUM ANLEGGSMIDLER		**11 268 527**	**11 285 476**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	95 468
Driftskonto OBOS-banken		5 426 768	906 921
Sparekonto OBOS-banken		1 545 836	1 739 046
SUM OMLØPSMIDLER		**6 972 604**	**2 741 435**
SUM EIENDELER		**18 241 130**	**14 026 911**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 64 * 100		6 400	6 400
Opptjent egenkapital		0	1 603 053
Udekket tap	15	-6 109 129	0
SUM EGENKAPITAL		**-6 102 729**	**1 609 453**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 586 065	11 825 343
Borettsinnskudd	17	265 600	265 600
Avsetning bomiljøtiltak	18	96 059	68 613
SUM LANGSIKTIG GJELD		**20 947 724**	**12 159 556**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 134 697	129 653
Påløpte renter		60 098	2 689
Påløpte avdrag		23 043	0
Energiavregning	19	178 297	125 560
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 396 135**	**257 902**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**18 241 130**	**14 026 911**
Pantstillelse	20	21 436 940	14 673 223
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2024
Styret i Åsenbygg Borettslag

Geir André Nagvik /s/ Magnus Aspelin /s/ Kari-Helga Verpe Dyrrdal /s/

Christian Rolfsen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 031 615
Bod	12 600
Eiendomsskatt	332
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 044 547**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 333
Selvaag Prosjekt AS, forarbeid og kartlegging av behov for rehabilitering	-218 887
SUM KONSULENTHONORAR	**-231 220**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvaag Prosjekt AS,utskiftning av vinduer og balkongdører,montering ventiler	-7 643 260
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-7 643 260**
Drift/vedlikehold bygninger	-464 094
Drift/vedlikehold elektro	-3 839
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 105
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-116 320
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 120
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 231
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-2 521
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-8 306 489**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av
bygningene.

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-336
Vann- og avløpsavgift	-299 892
Renovasjonsavgift	-183 251

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-483 479**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-35 489
Olje	-37 106
Andre fyringskostnader	-34 579
SUM ENERGI / FYRING	**-107 173**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 600
Lyspærer og sikringer	-479
Vaktmestertjenester	-143 292
Renhold ved firmaer	-121 500
Andre fremmede tjenester	-1 906
Andre kontorkostnader	-863
Bank- og kortgebyr	-2 431
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-282 070**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 063
Renter av sparekonto i OBOS-banken	47 922
SUM FINANSINNTEKTER	**53 985**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-548 814
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-69 098
Renter på leverandørgjeld	-89
SUM FINANSKOSTNADER	**-618 001**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1956	2 547 300
Oppskrevet 1972	171 340
Rehabilitering 1999	7 665 500
SUM BYGNINGER	**10 384 140**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.79/bnr.10
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelbod		
Tilgang 2020	325 441	
Avskrevet tidligere	-97 632	
Avskrevet i år	-32 544	
		195 265
Lekeplass		
Tilgang 2020	139 373	
Avskrevet tidligere	-41 812	
Avskrevet i år	-13 937	
		83 624
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**278 888**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-46 481**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2017	-14 006 759	
Nedbetalt tidligere	2 181 416	
Nedbetalt i år	11 825 343	
		0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-20 609 108	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	23 043	
		-20 586 065
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-20 586 065**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1956	-260 700
Økt 2016	-4 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-265 600**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-96 059
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-96 059**

NOTE: 19
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-557 928
SUM INNTEKTER	**-557 928**
KOSTNADER	
Administrasjon	36 754
Strøm	284 591
SUM KOSTNADER	**321 345**
Uoppgjorte avregninger	58 286
SUM ENERGIAVREGNING	**-178 297**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	265 600
Pantelån	20 586 065
Påløpte avdrag	23 043
TOTALT	**20 874 708**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 384 140
Tomt	507 010
TOTALT	**10 891 150**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6621667. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Maling av oppganger Fibernett Nye vinduer, balkongdører og naturlig ventilasjon.	
2020 - 2020	Ny lekeplass Sykkel- og redskapsbod Nye utemøbler	
2018 - 2018	Nytt callinganlegg og ringeklokker	
2017 - 2017	Overgang fra oljefyr til bergvarme	Overgang fra oljefyring til bergvarme som primær energikilde.
2017 - 2017	Utskiftning av taklamper	Utskiftning av taklamper i alle oppganger.
2017 - 2017	Nye røykvarslere	Installering av nye røykvarslere i leiligheter og fellesareal.

2016 - 2016	Utskiftning av rør og bad	Utskiftning av rør og bad i hele borettslaget.
2015 - 2015	Skrifte av varmtvannsberedere i fyrrom	
2015 - 2015	Skifte av ekspansjonskar i fyrrom	
2014	Nye branndører på loft og i kjeller	
2013	Skiftet sirkulasjonspumpe i fyrhus	
2012	To nye vaskemaskiner i fellesvaskeri	
2009	Varmtvannsbereder	Skiftet el-koblber i varmtvannsberedere
2008	Tak og beplanting	Skifte av tak. Beplanting rundt uteplass
2007	Diverse	Byttet oljetank. Skifte av rørledninger mellom blokkene. Bytte av sirkulasjons ledning for varmtvann i kjelleren. Ny og større uteplass mellom blokkene. Tilsåing og beskjæring av trær.
2005	Oppgradering av fyrhus	
2001	Luftekanaler og brannvern	Luftekanaler er renset på alle bad og kjøkken. Utlevert/byttet brannpulverapparater og røykvarslere.
1997 - 1998	Rehabilitering	Tilleggsisolering av fasadene med pussystem. Utskifting til nye entrédører. Isolering av loftsbjelkelag. Rehabilitering av uttrekksledninger. Markiser over øverste balkong.
1994	Kabel-Tv	Utskifting og oppgradering av Kabel-TV anlegget
1993	Oljet alle vinduer utvendig	
1992	Utskifting av det elektriske anlegget.	

Protokoll til årsmøte 2024 for Åsenbygg Borettslag

Organisasjonsnummer: 950427949
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 5. juni kl. 17:00 til 9. juni kl. 09:00 og møtet ble avholdt 5. juni 2024, Velferdslokalet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak**:
> Geir André Tindevik er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak**:
> Som protokollvitner ble Erik Weber og Jørn Anders Aamodt valgt
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak**:
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekket fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak**:
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Styrets innstilling
Styrehonoraret har ikke blitt justert på mange år, og med et par år hvor det har vært mye arbeid velger vi derfor å justere det opp til 120.000,-

> **Forslag til vedtak**:
> Styrets godtgjørelse settes til 120 000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Innføring av mulighet for bruk av gassgrill på terrasser

Fremmet av: Mads Rønning

Kjære naboer, Jeg ønsker å fremme et forslag angående muligheten for å benytte gassgrill på terrassene i Borettslaget Asenbygg. Grilling er en uslåelig sommerfavoritt og kan med våre sør-vest-vendte verandaer gjennomføres i behagelig vår, sommer og høst. Jeg vil gjerne foreslå at vi vurderer å tillate bruk av gassgriller på terrassene våre. Gassgriller er viden brukt på mang en terrasse i byen vår, og ikke minst i hele verden. De er kjent for å være sikre, effektive og relativt enkle å håndtere. Ved å tillate gassgriller kan vi tilby beboerne i Borettslaget Asenbygg en økt livskvalitet og mulighet for utendørs matlaging, variert kosthold og fantastiske opplevelser på egen terrasse. Jeg mener også at vi i verste fall kan redusere verdien på leilighetene våre ved å utelukke enkelte boligkjøpere som har et krav at de ønsker mulighet for gassgrill på terrassen.

Alternativet til gassgrill er elektrisk grill, gitt at en ikke anser kullgrill med åpen flamme som et reelt alternativ. Disse gir dessverre dårligere brukeropplevelse med lavere varme, behov for stikkontakt på veranda eller lange skjøteledninger, og er vesentlig mer kostbare hvis en skal få noe i nærheten av samme effekt som ved bruk av gass. Selvfølgelig er sikkerhet alltid vår høyeste prioritet. Jeg foreslår derfor at dersom dette forslaget vedtas, skal hver enkelt beboer settes seg inn i hvordan man behandler gass og medfølgende utstyr på en sikker måte. De/vi skal også benytte seg av gassbeholdere, slanger og annet tilhørende utstyr som er anbefalt og godkjent i Norge og som de jevnlig kontrollerer. Dette ansvaret må i likhet med alt annet av inventar ligge hos den enkelte

beboer. Det er svært få til ingen ulykker ved bruk av gass i Norge og jeg ser ingen grunn til at dette skal forbys med grunnlag i sikkerhet. Det er heller ingen forsikringsmessig fraråding eller økt forsikringspremie som følge av bruk av gass.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:
Gassgrillforbudet oppheves.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fjerne forbud om blandebatterier fra IKEA

Fremmet av: Jens Osberg og Ingvild Ottemo

Vedtektenes punkt 5-1 (1) har et forbud mot blandebatteri fra IKEA. Så lenge disse har tilstrekkelig/tilsvarende godkjenning og standard som andre blandebatterier, er det ingen grunn til at et slikt forbud skal gjelde i dag.

Punktet i vedtektene kan ikke begrunnes og synes å være noe som henger igjen fra gammelt av. I dag skaper punktet bare usikkerhet. Kjøkken fra IKEA er svært vanlig og trolig har mange leiligheter i Åsenbygg borettslag blandebatteri fra IKEA. Punktet bør derfor fjernes.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak:
Vedtektenes punkt 5-1 (1) om forbud mot blandebatteri fra IKEA fjernes fra vedtektene.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Christian Rolfsen (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christian Rolfsen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kari Helga Verpe Dyrrdal (26 stemmer)
Erik Weber (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kari Helga Verpe Dyrrdal
Erik Weber

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Markus Peter Dybwad (12 stemmer), avgjort gjennom loddtrekking
Lisa Gallefoss (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ylva Bloch-Hoell Bloch-Hoell
Markus Peter Dybwad
Lisa Gallefoss

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Christian Rolfsen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christian Rolfsen

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Kari Helga Verpe Dyrrdal (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kari Helga Verpe Dyrrdal

Transaksjon 09222115557519525349 Signert GAT, EW, JAA

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 94
ÅSENBYGG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ÅSENBYGG BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 10. juni kl. 18:00 og lukker 14. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/94

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
Eventuelle analoge stemmesedler kan legges i styrets postkasse i vaskekjelleren.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Rullesteiner under veranda ved inngangsparti
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i ÅSENBYGG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christian Rolfsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jørn Anders Aamodt og Karen Ylva Bloch-Hoell er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0094 Åsenbygg Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000.

Sak 6

Rullesteiner under veranda ved inngangsparti

Forslag fremmet av:
Synne Helletun Næss

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Legge rullesteiner med kant rundt under verandaer ved hvert inngangsparti for å gjøre det penere. Dette kan også forhindre/redusere ugress og gjør dermed vedlikehold lettere.

Forslag til vedtak

Styret henter inn priser på dette og arbeid gjennomføres før det blir frost i bakken igjen.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christian Rolfsen

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Johan Weber
- Kari-Helga Verpe Dyrrdal
- Lisa Gallefoss Nordal

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Markus Peter Dybwad

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Christian Rolfsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kari-Helga Verpe Dyrrdal

Styrets årsrapport

Det siste året har styret i stor grad jobbet med kartlegging av tidligere- og eksisterende avtaler for kontrollere at alt gjøres i henhold og for å se om det er mulighet for forbedring. Velferdslokalet er i år også brukt i større grad enn tidligere år, som er fint å se. Dugnaden gjennomført i mai 2025 hadde stort opp med rundt 25 stk på det meste. Det ble raket, kastet søppel, vasket i søppelskuret, organisert i redskapsboden, rensket på fortauet ved inngangspartiene, montert kompostbinger i hagen samt kostet og ryddet i vaskekjeller og alt av fellesområder.

Det har vært gjennomført brannvernkontroll og service av maskiner i vaskekjelleren. Styret har ferdigstilt en lang dialog med AF-gruppen som tidligere tok seg av drift og service av varmeanlegget og fått kansellert en faktura på ca. 100 000 kroner som følge av deres mangelfulle arbeid og oppfølging. Dråpe Entreprenør AS som nå tar seg av anlegget har funnet hovedårsakene til problemene og de ble utbedret i starten av januar 2025. vært innom og utbedret anlegget. Styret jobber videre med Dråpe for å se på hvilke endringer som kan gjøres videre for at anlegget skal bli enda mer driftsikkert og lettere å vedlikeholde over tid dersom en gang i fremtiden er noen andre som tar over servicen.

Til generalforsamlingen i Åsenbygg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åsenbygg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 29. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅSENBYGG BORETTSLAG
ORG.NR. 950 427 949, KUNDENR. 94

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 576 469**	**2 483 533**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		145 104	-7 712 182
Tilbakeføring av avskrivning	15	46 481	46 481
Tillegg for nye langsiktige lån	17	11 564 024	20 609 108
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-14 311 691	-11 848 386
Innsk. øremerk. bankkto		-3 730	-2 086
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 559 812**	**1 092 936**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 016 657**	**3 576 469**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 710 607	6 972 604
Kortsiktig gjeld	-693 950	-3 396 135
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 016 657**	**3 576 469**

ÅSENBYGG BORETTSLAG
ORG.NR. 950 427 949, KUNDENR. 94

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 077 532	3 044 547	3 078 000	3 261 000
Andre inntekter	3	6 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 083 532**	**3 044 547**	**3 078 000**	**3 261 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-14 100	-14 100	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-100 000	-120 000
Avskrivninger	15	-46 481	-46 481	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 750	-8 750	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-119 970	-113 930	-121 000	-127 000
Konsulenthonorar	7	-19 885	-231 220	-10 000	-10 000
Kontingenter		-12 800	-12 800	-12 800	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-192 466	-8 306 489	-349 500	-220 500
Forsikringer		-195 688	-162 108	-178 500	-214 000
Kommunale avgifter	9	-563 186	-483 479	-558 000	-631 000
Energi/fyring	10	-71 497	-107 173	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-175 872	-324 111	-176 000	-183 000
Andre driftskostnader	11	-318 697	-282 070	-272 500	-302 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 862 212**	**-10 192 712**	**-1 866 400**	**-1 911 420**
DRIFTSRESULTAT		**1 221 320**	**-7 148 165**	**1 211 600**	**1 349 580**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	70 584	53 985	0	0
Finanskostnader	13	-1 146 800	-618 001	-652 000	-1 104 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 076 216**	**-564 016**	**-652 000**	**-1 104 000**
ÅRSRESULTAT		**145 104**	**-7 712 182**	**559 600**	**245 580**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 603 053		
Udekket tap		0	-6 109 129		
Reduksjon udekket tap		145 104	0		

ÅSENBYGG BORETTSLAG
ORG.NR. 950 427 949, KUNDENR. 94

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	10 384 140	10 384 140
Tomt		507 010	507 010
Andre varige driftsmidler	15	232 407	278 888
Miljøbankkonto, øremerket		115 856	98 488
SUM ANLEGGSMIDLER		**11 239 413**	**11 268 527**
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		108 900	5 426 768
Sparekonto OBOS-banken		1 601 706	1 545 836
SUM OMLØPSMIDLER		**1 710 607**	**6 972 604**
SUM EIENDELER		**12 950 020**	**18 241 130**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 64 * 100		6 400	6 400
Udekket tap	16	-5 964 025	-6 109 129
SUM EGENKAPITAL		**-5 957 625**	**-6 102 729**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	17 838 398	20 586 065
Borettsinnskudd	18	265 600	265 600
Avsetning bomiljøtiltak	19	109 697	96 059
SUM LANGSIKTIG GJELD		**18 213 695**	**20 947 724**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		176 247	3 134 697
Påløpte renter		5 595	60 098
Påløpte avdrag		0	23 043
Energiavregning	20	512 108	178 297
SUM KORTSIKTIG GJELD		**693 950**	**3 396 135**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 950 020**	**18 241 130**

Pantstillelse	21	21 436 940	21 436 940
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2025
Styret i Åsenbygg Borettslag

Christian Rolfsen Kari-Helga Verpe Dyrrdal Erik Johan Weber

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 064 932
Bod	12 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 077 532**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon egenandel fra Tryg (kostnadsført i 2023, refusjon mottatt i 2024)	6 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 614, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 885
SUM KONSULENTHONORAR	**-19 885**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-8 151
Drift/vedlikehold VVS	-2 844
Drift/vedlikehold elektro	-4 196
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 161
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-92 216
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 035
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-22 481
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 383
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-192 466**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-363 442
Renovasjonsavgift	-199 744
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-563 186**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-29 382
Andre fyringskostnader	-42 115
SUM ENERGI / FYRING	**-71 497**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-24 133
Lyspærer og sikringer	-4 106
Vaktmestertjenester	-149 016
Renhold ved firmaer	-132 154
Andre fremmede tjenester	-1 757
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 614
Andre kontorkostnader	-1 095
Bank- og kortgebyr	-2 445
Velferdskostnader	-377
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-318 697**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 984
Renter av sparekonto i OBOS-banken	59 600
SUM FINANSINNTEKTER	**70 584**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på lån i OBOS Boligkreditt AS (grønt lån)	-553 241
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-592 361
Renter på leverandørgjeld	-1 198
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 146 800**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1956	2 547 300
Oppskrevet 1972	171 340
Rehabilitering 1999	7 665 500
SUM BYGNINGER	**10 384 140**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.79/bnr.10
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelbod		
Tilgang 2020	325 441	
Avskrevet tidligere	-130 176	
Avskrevet i år	-32 544	
		162 721
Lekeplass		
Tilgang 2020	139 373	
Avskrevet tidligere	-55 749	
Avskrevet i år	-13 937	
		69 687
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**232 407**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-46 481**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS (grønt lån)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,69 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-20 609 108	
Nedbetalt tidligere	23 043	
Nedbetalt i år	11 681 954	
		-8 904 111
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-11 564 024	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	2 629 737	
		-8 934 287
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-17 838 398**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1956	-260 700
Økt 2016	-4 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-265 600**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-109 697
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-109 697**

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto 2023)	-557 928
Forskuddsinnbetalinger (a konto 2024)	-557 928
SUM INNTEKTER	**-1 115 856**
KOSTNADER	
Administrasjon 2023	42 904
Administrasjon 2024	42 659
Strøm 2023	284 591
Strøm 2024	215 704
SUM KOSTNADER	**585 858**
Uoppgjorte avregninger 2023	17 890
SUM ENERGIAVREGNING	**-512 108**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	265 600
Pantelån	17 838 398
TOTALT	**18 103 998**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 384 140
Tomt	507 010
TOTALT	**10 891 150**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.06.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 14.06.25
Selskapsnummer: 94 **Selskapsnavn:** ÅSENBYGG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Christian Rolfsen er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jørn Anders Aamodt og Karen Ylva Bloch-Hoell er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 120 000.

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Rullesteiner under veranda ved inngangsparti

Styret henter inn priser på dette og arbeid gjennomføres før det blir frost i bakken igjen.

☐ For
☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Christian Rolfsen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Erik Johan Weber
☐ Kari-Helga Verpe Dyrrdal
☐ Lisa Gallefoss Nordal

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Markus Peter Dybwad

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Christian Rolfsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Kari-Helga Verpe Dyrrdal

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Vedtekter

for Åsenbygg borettslag org nr 950 427 949.

vedtatt på ordinær generalforsamling den 24.april 2006 med endringer av 9. mai 2007. Endret i ordinær generalforsamling 15. april 2013, 17.06.2020 og 05.06.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Åsenbygg borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn

under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(5) Styret foreslår å leie ut to av de fire store tørke bodene på loftet i hver blokk for kr 150,- pr. mnd. Bodene er sjelden alle i bruk til tørk i en gang, og vi foreslår derfor å leie ut to av dem i hver blokk. Det vil si at det totalt er fire store boder som kan leies for kr 150,- pr. stk. Ønsker du å leie en bod kan du ta kontakt med styre for å sette deg på venteliste eller skrive kontrakt. Kontrakten om leien opphører automatisk ved salg av bolig, og kan ikke videreføres til ny andelseier. Styre ønsker også å se på muligheter for utleie ledige boder i kjelleren.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Styret kan ikke fravike dette forbudet uten at det foreligger et generalforsamlingsvedtak.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som tilhører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører, radiatorer, sikringsskap (fra og med første hovedsikring/inntakssikring), ledningsopplegg med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett,
blandebatterier, vasker, brannslokningsapparater og innvendige flater.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av alle innvendige rør (bortsett fra vertikale stigeledninger mellom etasjer, se pkt 5-2-2), radiatorer, sikringsskap (fra og med første hovedsikring/inntakssikring), ledningsopplegg med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, blandebatteri, vasker, brannslukningsapparater, innvendige vegger, vinduer, gulv og tak.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Beboere **skal** søke styret skriftlig om lov til å endre den originale rom inndelingen i leiligheten (for eksempel ved flytting av kjøkken ut i stue.) Ingen kan starte med dette før de har fått styrets samtykke.

(10) Alle ringeklokker og postkasseskilt skal ha originalt skilt. Skjemaer finnes i vaskeriet, hengt opp i en plastlomme. Kostnadene ved dette må betales av den enkelte andelseier. Det er ikke tillatt med klistrelapp på verken postkasse eller ringeklokkeskilt.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten gjelder også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Vertikale stigeledninger (også mellom etasjer), kanaler og felles installasjoner som går gjennom boligen. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Dersom andelseiers mislighold fører til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fast montert inventar som natulig hører til boligen, skal skaden utbedres av borettslaget, og andelseier som utøver skaden betale kostnadene for dette.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år og de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.
9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.
10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR ÅSENBYGG BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling. Siste endring vedtatt den 9. mai 2007. § 2 tilføyelse GF 01.04.09
Endret på generalforsamling 14.05.12. Endring i §2 og §4 vedtatt på generalforsamling 14.05.2018

Åsenbygg Borettslag er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap - ikke OBOS - eier blokkene. Borettshaverne er i felleskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste.

§ 1. INNLEDNING

Husordenen er først og fremst laget for å skape hygge, ro og orden for alle beboerne. Hver beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husorden blir fulgt. Leilighetene må ikke bli brukt slik at de sjenerer andre.

§ 2. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

Ingen må sette fra seg ski, kjelker, sykler eller annet i trapperom og ganger. Sykler o.l. hensettes i sykkelparkeringen i kjelleren. Unntak av dette er rullatorer for eldre og uføre.

Fotballsparking og sykling er ikke tillatt på borettslagets område. Det må vernes om plener og beplantning. Det er ikke tillatt å kaste mat ut av vinduet til fuglene, da dette trekker til seg rotter, mus og måker til eiendommen. Borettslaget har engasjert et vaktmester selskap, som tar av seg slikt som klipping av gress, måke snø, og andre enkle forfallende gjøremål.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappene er ikke tillatt.

Det må ikke settes direkte jord i den ytre fastmonterte blomsterkassen. Det må benyttes egen kasse som settes i den ytre kassen når det skal plantes.

Inngangsdører og dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Entredører skal holdes lukket.

Det er ikke tillatt å la barn være alene på loft, trapp eller kjeller. Det er heller ikke tillatt å bruke levende lys i kjeller- eller i loftsbodene.

Det skal ikke tennes mer lys enn nødvendig på loft og i kjeller, og lyset skal slukkes etter bruk.

Grilling på balkongene er tillatt, men kun med elektrisk grill. Grilling med kull og gass er ikke tillatt på grunn av brannfare.

Det oppfordres til å vise hensyn til naboer ved eventuell røyking på balkong. Det vises til borettslagsloven hvor det heter at det er forbud mot å gjøre noe som er til skade eller ulempe for andre.

§ 3. REGLER OM RO OG ORDEN I LEILIGEHTEN

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00.
Barn må ikke leke eller på annen måte støye i trapperommene.
Dører til entreer og trapperom skal lukkes uten støy.

Banking, hamring og lignende må utføres så hensynsfullt som mulig, ikke før klokken 08.00, og ikke etter klokken 21.00 på hverdager.
På lørdager ikke før klokken 08.00 og ikke etter klokken 17.00.
På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager er slikt støy forbudt.

Ved oppussing/fest skal man gi beskjed.

§ 4. DYREHOLD

Ønsker man å holde husdyr må det søkes til styret om tillatelse. Det er en betingelse for husdyrhold at dette ikke er til sjenanse for naboene, og det må tegnes en kontrakt hvis tillatelse blir gitt.

§ 5. SØPPEL OG RENHOLD

All søppel skal puttes i plastposer som knytes igjen før de kastes i dunken. Søppel dunkene står i skuret mellom blokkene. Fyll opp de innerste dunkene først. Det er kun husholdnings avfall som skal kastes her, søppel og avfall etter oppussing kan ikke kastes her. Dette må leveres separat på eget mottak for slikt avfall. *Papp og papir skal kastes i egne dunker og skal brettes.*

§ 6. BRUK AV VASKERIET

Vaskedager er mandag-fredag samt lørdag.
Det skal ikke vaskes søndager eller bevegelige helligdager.

Vasketider:	**Tørketider frem til klokken:**	
MANDAG-FREDAG	kl. 0800-1100	1400
	kl. 1100-1400	1700
	kl. 1400-1600	1900
	kl. 1600-1800	2300
	kl. 1800-2100	2300
LØRDAG	kl. 0800-1000	1300
	kl. 1000-1300	1700
	kl. 1300-1500	1700
	kl. 1500-1800	2000
	kl. 1800-2000	2200
SØNDAG	kl. 1300-1500	1700
	kl. 1500-1700	1900
	kl. 1700-1900	2100

Den som har reservert vask for gjeldene tid, disponerer vakemaskiner og tørke muligheter for overnevnte tabell. Detter gjøres med en hengelås som er merket ditt leilighets nr. Om den som har reservert vask ikke har startet vasking etter 45 min, er den siste timen av vasketiden tilgjengelig for andre.
Når tøyet er tørt må det tas ned slik at nestemann får plass. Varmen i tørkebåsene skal skrus av kl. 23.00. Tøy som henger natten over, må hentes før kl. 08.00. Det skal være ro i vaskeriet fra kl. 23.00 til kl. 08.00.

Alle låser må være merket, og det er kun lov å bruke en lås. Hvis det brukes flere låser eller om låsen ikke er merket kan disse ble klippet bort.

Vaskeriet skal holdes rent og ryddig, og om nødvendig luftes etter bruk. Ved maskinstopp eller skader, må dette straks meldes til styret.

§ 7. UTENDØRS TØRKE- OG BANKEPLASSER

Det skal ikke bankes tøy når annet tøy henger til tørk. Det er ikke lov å banke tøy på helligdager.

§ 8. LUFTING AV LEILIGHETENE

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Kjellerne må luftes godt i sommertiden, og om vinteren luftes bare når det er mildt. Taklukene skal være lukket når det regner eller snør.

§ 9. BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Det må bare brukes klosettpapir. Alle innretninger og alt utstyr må behandles forsiktig. Det må sies fra til vaktmester eller styret om mangler en selv ikke kan utbedre. Kraner må ikke stå åpne når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Rens avløp og sluk en gang iblant med avløpsrens kjøpt hos rørleggeren, bruk ikke Plumbo i sluket da dette skader rørene

§ 10. FRAMLEIE

Framleie må godkjennes av styret. Borettshaveren har ansvar overfor selskapet for alle skader og ulemper som selskapet og borettshaverne måtte få ved hans framleie. Framleierne må ikke flytte inn før godkjennelse foreligger.

Andelshavere som har behov for framleie må henvende seg i OBOS for registrering.

§ 11. MELDINGER OG RUNDSKRIV ETC.

Mulige meldinger fra styret til borettshaverne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordenens bestemmelser, som en del av leiekontrakten.

POST OG RINGEKLOKKE SKILT

Det er obligatorisk med originalt post og ringeklokke skilt. Skjema for bestilling av dette fåes av styret. Skiltene betales av hver enkelt andelseier.

STYRET

Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftlig til borettslagets styre, som har postkasse i vaskeriet.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Fabel Arkitekter
Dronningensgate 13
0272 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.04.2024
TONE ANDREASSEN	202312474 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse:	BORGER WITHS GATE 19 - 33	Eiendom:	79/10/0/0
Tiltakshaver:	ÅSENBYGG BORETTSLAG	Søker:	Fabel Arkitekter
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Borger Withs gate 19 - 33

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, balkongdører og lufteluker, mottatt 19.03.2024

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202312474			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01		1/6
Fasade mot vest	E-01	18.08.2023	1/7
Fasade mot øst	E-03	18.08.2023	1/8
Fasade mot syd og nord	E-02	18.08.2023	1/9

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 19.03.2024.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Belin Fatahi - saksbehandler
Karine Bue Iversen - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
ÅSENBYGG BORETTSLAG, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ÅSENBYGG BORETTSLAG, Borger Withs gate 31, 0482 OSLO, asenbygg@styrerommet.no

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 18.08.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201600475-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Marie Norvall Vegdahl	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BORGER WITHS GATE 19 - 25	Eiendom:	79/10/0/0
Tiltakshaver:	ÅSENBYGG BORETTSLAG	Adresse:	Borger Withs gate 31, 0482 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Borger Withs gate 19 - 25

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for modernisering av bad, mottatt 08.08.2016.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.08.2016 av:

Marie Norvall Vegdahl - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Elvevoll, Svein O.

Fredheimveien 33C
1087 OSLO

Dato: 21 DES. 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9700577-17 Saksbeh: Pål J. Engebretsen | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BORGER WITHS GATE 19-25	Eiendom:	79/10//2
Tiltakshaver:	Åsenbygg Borettslag v/P.Y. Ber	Adresse:	Borger Withs gate 31 Tlf: 2222, 0482
Søker:	Lene Frank Arkitektkontor a/s	Adresse:	Nedre Slotts gate 11 v/Lene Fr, 0157
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

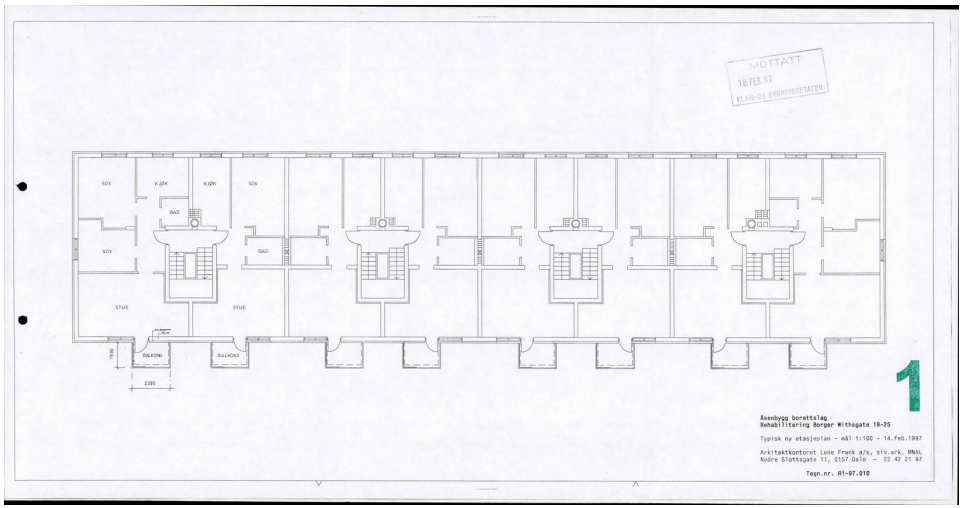
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

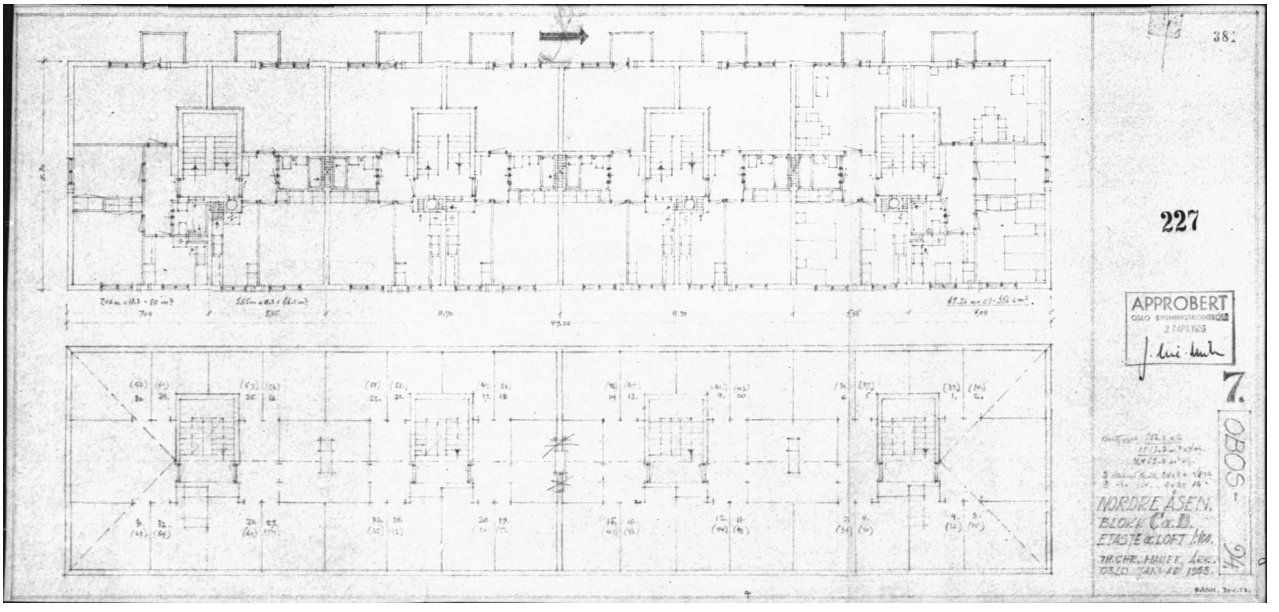
Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

John C. Forester
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823


MOTTATT
14.FEB.97
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
SOV
KJØK
KJØK
SOV
BAD
SOV
BAD
STUE
STUE
BALKONG
BALKONG
1
Åsenbygg borettslag
Rehabilitering Borger Wilhsgate 19-25
Typisk ny etasjeplan - mål 1:100 - 14.feb.1997
Arkitektkontoret Lone Frank a/s, siv.ark. MNAL
Nedre Slottsgate 11, 0157 Oslo - 22 42 21 97
Tegn.nr. R1-97.010


227
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
NORDRE ÅSEN
BLOKK C o. D.
ETASJE & LOFT 1:100
TH. CHR. HOLST, ARK.
OSLO JANUAR 1955.
7.

Skj. B. 37. 10000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 III
SENTRALBORD 41 72 00

APPROBASJON

J.nr. 356/53. LN/EB.

Ad: gnr. 79, bnr. 7, blokk C, Nordre Åsen.

Anmelder: Arkitekt Th. Chr. Hauff, Majorstuhuset, Oslo.

Eier: Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Arbeidets art: Våningshus.

Byggemelding med vedlagte 4 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2 1924 med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7 1949, byggeforskriftene av 15/12 1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Det henvises til pålegg i Oslo helseråds skriv av 11/3 1953 og Oslo brannvesens skriv av 9/3 1953 som må følges, kfr. vedlagte gjenparter.

För byggetillatelse kan gis, må det innsendes gjenparter av varselbrev til naboer og gjenboer, forsynt med kvittering for at brevene er sendt.

For övrig vises til nedenfor nevnte punkter nr. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 11, 12 og 13.

För byggetillatelse kan gis, må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material- og arbeidstillatelse (röd seddel) foreligge, kfr. vedlagte rundskriv av 1/1 1951,
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspörsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1),
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spörsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling,
6. eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt (kfr. ovenfor).

Videre bemerkes:

7. Redegjörelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
10. Heiser må anmeldes til heiskontrollen.
11. Rörleggerarbeidet må anmeldes til vann- og kloakkvesenet.
12. Forslag til utvendige farger må innsendes.
13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medförer ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjöre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskerier kan det bare gjöres regning med ström til drift av motorene.

Bygningssjefen i Oslo, den 25. april 1953.

Harald Wildhagen. J. Lie-Nielsen.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 29-0129/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Borger Withs gate 19 0482 OSLO

Betegnelse: Gnr 79, bnr 10 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no